

# MANUALE DEL PROGETTISTA PER GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE E PER LA REDAZIONE DI DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Prezzo: **Regular Price** 30,00 € **Special Price** 28,50 €

Edilizia & Urbanistica

## Manuale del progettista per gli interventi sull'esistente e per la redazione di Due Diligence immobiliari

Le verifiche nelle fasi preliminari progettuali di interventi edilizi su edifici esistenti

- procedure edilizie
- verifica della conformità
- analisi vincolistiche
- pianificazione delle complessità
- individuazione delle criticità

Marco Campagna



Codice	9788891646262
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	22 gen 2021
Reparto	Tecnico, LIBRI
Argomento	Progettazione e architettura
Autore	Campagna Marco
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

I professionisti tecnici svolgono un ruolo fondamentale per ciò che concerne i titoli edilizi e le procedure abilitative, assumendosi la responsabilità delle opere edilizie assentite sotto il profilo penale, deontologico, amministrativo e civile. Per supportare i tecnici nasce dunque l'idea di quest'opera, che si configura come un manuale pratico di rapida consultazione e approfondimento sulle verifiche da effettuarsi nelle fasi preliminari progettuali di interventi edilizi su edifici esistenti: dalle procedure edilizie alla verifica della conformità, dalle analisi vincolistiche alla pianificazione delle complessità fino alla individuazione delle criticità.

Lo scopo è quello di offrire uno strumento utile al tecnico professionista che deve farsi carico, in qualità di progettista, della procedura autorizzativa di opere di trasformazione di edifici esistenti, ovvero del tecnico che deve redigere una due diligence immobiliare focalizzata, anche, sulla verifica della conformità edilizia dell'immobile.

### Introduzione

#### 1. Inquadramento generale della normativa urbanistica

##### 1.1. A chi si rivolge il manuale

##### 1.2. Due diligence immobiliare: verifiche e approfondimenti richiesti

##### 1.3. Norme generali a cui prestare attenzione negli interventi edilizi sul patrimonio esistente

###### 1.3.1. Il Testo Unico dell'Edilizia

###### 1.3.2. Le innovazioni del decreto SCIA 2

###### 1.3.3. Il Decreto Semplificazioni 16 luglio 2020 n. 76 convertito con l. 11 settembre 2020 n. 120

###### 1.3.4. Il Codice dei Beni Culturali – decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42

###### 1.3.5. La parte seconda del Codice dei Beni Culturali: i vincoli diretti o decretati

###### 1.3.6. La parte terza del Codice dei Beni Culturali: i vincoli paesaggistici

###### 1.3.7. Procedura per l'autorizzazione paesaggistica e decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31

1.3.8. Procedura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica per interventi effettuati in assenza o difformità dall'autorizzazione

1.4. Cenni alle normative sovraordinate cui prestare attenzione nell'intervenire sull'esistente in tema di: prevenzione incendi; abbattimento barriere architettoniche; norme igienico-sanitarie

1.4.1. Abbattimento barriere architettoniche

1.4.2. Norme igienico-sanitarie

1.4.3. Norme per la prevenzione incendi

1.4.4. Normativa sulla limitazione del consumo energetico negli edifici

1.5. Norme per l'esecuzione di interventi strutturali

2. Conformità edilizia

2.1. Il perché di una verifica "storica"

2.1.1. Perché la planimetria catastale non è (quasi) mai un documento utile ai fini della legittimità urbanistica

2.2. Ricostruzione dell'evoluzione storica della normativa italiana

2.2.1. Le norme ante l. 1150/1942

2.2.2. La legge 17 agosto 1942, n. 1150

2.2.3. Norme urbanistiche principali successive alla l. 1150/1942

2.2.4. Le innovazioni della legge 28 febbraio 1985 n. 47

2.2.5. Il cammino verso il Testo Unico del 2001

2.2.6. Le modifiche apportate al Testo Unico negli anni successivi

2.2.7. Tavola sinottica dell'evoluzione dei titoli edilizi

2.3. Evoluzioni della normativa locale

2.4. Evoluzione della normativa tecnica e di quella igienico-sanitaria

2.4.1. Norme igienico-sanitarie

2.4.2. Norme tecniche per le costruzioni

2.5. Le leggi sui condoni edilizi

2.5.1. La prima legge sul condono edilizio

2.5.2. L'agibilità a seguito di condono

2.5.3. Le leggi sul condono edilizio successive alla l. 47/1985

2.6. Correlazione tra conformità ed agibilità – Responsabilità

2.7. Casi speciali di conformità edilizia con documentazione non edilizia e conformità per immobili "ante 1967"

2.8. Procedure e ricerche da espletare e casi particolari

2.8.1. Edificio risalente ad epoca antecedente ad ogni normativa urbanistica (ante istituzione dello Stato italiano)

2.8.2. Ipotesi di edificio antecedente al 1967 ma successivo al 1861

2.8.3. Edifici costruiti successivamente al 1° settembre 1967

2.8.4. Edifici oggetto di condono edilizio o potenzialmente tali

2.9. Elementi di conformità che devono essere evidenziati in una due diligence

3. Procedure edilizie autorizzative

### 3.1. Classificazione degli interventi edilizi – Normativa e giurisprudenza

3.1.1. Manutenzione ordinaria – art. 3, comma 1, lett. a) TUE e glossario dell'edilizia libera

3.1.2. Manutenzione straordinaria – MS – art. 3, comma 1, lett. b) TUE

3.1.3. Risanamento conservativo – RC – art. 3, comma 1, lett. c) TUE

3.1.4. Ristrutturazione edilizia

3.1.5. Ampliamento

3.1.6. Nuova costruzione

3.1.7. Quadro delle definizioni uniformi

3.1.8. Determinazione del volume imponibile

3.2. Casi speciali di interventi edilizi: tettoie, pergolende, modifiche di prospetto

3.3. Mutamento di destinazione d'uso

3.4. Titoli edilizi: CILA; SCIA; SCIA alternativa al PdC; PdC

3.4.1. Attività che non richiede titoli edilizi

3.4.2. CIL – Comunicazione di Inizio Lavori

3.4.3. CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

3.4.4. SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività

3.4.5. Permesso di costruire e SCIA alternativa allo stesso

3.5. Segnalazione certificata per l'agibilità

- 3.5.1. Aspetti della procedura di agibilità cui prestare attenzione
- 3.5.2. Agibilità totale o parziale
- 3.5.3. Adempimenti per la sicurezza delle strutture
- 3.5.4. Adempimenti per gli interventi di efficientamento energetico
- 3.5.5. Adempimenti per gli impianti
- 3.5.6. Condizioni igienico-sanitarie
- 3.5.7. Prevenzione incendi
- 3.5.8. Abbattimento barriere architettoniche
- 3.6. Sanatorie edilizie ed accertamenti di conformità
- 3.6.1. Fasi preliminari alla sanatoria: analisi della difformità e valutazioni tecniche conseguenti
- 3.6.2. Procedure di sanatoria
- 3.6.3. Difformità che non rappresentano abusi: le tolleranze dell'art. 34-bis
- 3.6.4. La cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso
- 3.6.5. CILA in sanatoria o CILA tardiva
- 3.6.6. SCIA in sanatoria
- 3.6.7. Permesso di costruire in sanatoria
- 3.6.8. Sanatoria su immobili vincolati
- 3.7. Onerosità dei titoli edilizi (cenni ai criteri generali)

3.7.1. Principi generali

3.7.2. Mutamenti di destinazione d'uso

3.7.3. Monetizzazione degli standard non reperiti

3.8. Problemi connessi alla nullità o annullabilità dei titoli edilizi

3.8.1. Nullità o annullabilità

3.8.2. Vizi che determinano la nullità dell'atto

3.8.3. Atti annullabili

3.8.4. Come comportarsi di fronte ad un atto viziato non annullato

3.8.5. Opere eseguite in base a permesso annullato

4. Vincoli

4.1. Concetti generali sui vincoli

4.2. Vincoli dei beni culturali (parte seconda del Codice)

4.2.1. Come verificare se un immobile è vincolato

4.2.2. Beni culturali immobiliari tutelati per decreto: procedura di apposizione del vincolo

4.2.3. Beni culturali immobiliari tutelati per legge

4.2.4. Procedura di autorizzazione – Progetto allegato alla domanda

4.2.5. Opere soggette ad autorizzazione

4.2.6. Autorizzazioni edilizie su immobili con vincolo puntuale

4.2.7. Opere abusive

4.3. Vincoli dei beni paesaggistici (parte terza del Codice)

4.3.1. Verifica della presenza di vincolo paesaggistico

4.3.2. Individuazione e classificazione dei beni paesaggistici secondo il Codice: vincoli decretati

4.3.3. Individuazione e classificazione dei beni paesaggistici secondo il Codice: vincoli ope legis

4.3.4. Opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica – d.P.R. 31/2017

4.3.5. Autorizzazione paesaggistica

4.3.6. Sanatorie paesaggistiche

4.3.7. Piani paesaggistici regionali: caratteri comuni ed esempi

4.4. Vincolo idrogeologico

4.5. Vincoli aeroportuali

4.6. Fasce di rispetto di infrastrutture, cimiteri, strade

4.6.1. Fascia di rispetto cimiteriale

4.6.2. Fascia di rispetto delle ferrovie

4.6.3. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

4.6.4. Fascia di rispetto delle strade

4.7. Distanze tra costruzioni; densità edilizie; altezze: ambiti di attenzione negli interventi sull'esistente

4.7.1. Il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444



4.7.2. Densità massime ammissibili

4.7.3. Distanze tra costruzioni

4.8. Check-list sui vincoli

5. Piani regolatori e regolamenti comunali

5.1. Elementi essenziali di un piano regolatore, strumenti attuativi

5.1.1. Le zone territoriali omogenee

5.1.2. I piani attuativi

5.2. Vincoli che possono derivare dai piani regolatori per gli interventi sulle costruzioni esistenti

5.3. I regolamenti comunali e le specifiche che possono contenere con riguardo alle opere sull'esistente

5.4. Caratteri salienti di alcuni dei vigenti piani regolatori italiani

5.4.1. Milano 2030 – Piano di Governo del Territorio

5.4.2. Roma 2008

5.4.3. Napoli

5.4.4. Conclusioni

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

